

Pourvoi en cassation : est irrecevable le moyen tiré de la garantie des vices apparents soulevé pour la première fois devant la Cour de cassation (Cass. com. 2009)

Identification			
Ref 17428	Juridiction Cour de cassation	Pays/Ville Maroc / Rabat	N° de décision 1184
Date de décision 20090715	N° de dossier 894/3/2/2007	Type de décision Arrêt	Chambre Commerciale
Abstract			
Thème Voies de recours, Procédure Civile		Mots clés Vice apparent, Vente immobilière, Rejet, Pourvoi en cassation, Moyen nouveau, Irrecevabilité, Garantie des vices, Clause d'acceptation en l'état	
Base légale Article(s) : 230 - 569 - Dahir du 9 ramadan 1331 (12 août 1913) formant Code des obligations et des contrats		Source Revue : Gazette des Tribunaux du Maroc مجلة المحاكم المغربية	

Résumé en français

Est irrecevable, comme nouveau, le moyen fondé sur la garantie des vices apparents prévue par l'article 569 du Dahir des obligations et des contrats, dès lors qu'il est présenté pour la première fois devant la Cour de cassation et n'a pas été préalablement soumis à l'appréciation des juges du fond.

Résumé en arabe

– لا يمكن مواجهة المفوت إليه الأصل التجاري بالأوضاع المادية للمحل المكترى غير المضمنة في عقد الكراء، لأن سكوت مالكة العقار عن عدم مطابقة عقد الكراء مع الجزء من العقار المستغل القائم قبل التفويت يعد رضاً منها وقبول بهذه الوضعية.

Texte intégral

قرار عدد: 1184 ، بتاريخ: 15/7/2009 ، ملف تجاري عدد: 894/3/2/2007

و بعد المداولة طبقا للقانون

حيث يستفاد من مستندات الملف، ومن القرار المطعون فيه أن المطلوبة شركة أرتقيد تقدمت بمقال أمام المحكمة التجارية بالدار البيضاء عرضت فيه أنها تملك العقار الذي يتواجد به الأصل التجاري المسمى سيتي بلاص المتواجد أسفل فضاء يسرى الكائن بشارع محمد الخامس والذي اشترته وكذلك جدرانه من مالهته السابقة شركة سيتي بلاص التي كانت تملك إلى جانبه الأصليين التجاريين والجدران المسميين مطعم كلاس كروت ومخبزة لوفوتر المتواجدين بجوار الأصل التجاري المسمى سيتي بلاص، وأن المالكة السابقة التي كانت تسعى إلى إنشاء مجمع تجاري متكامل في مجال التغذية اقتنت لأجل ذلك الرسوم العقارية T 28729/32 الذي يتواجد به الأصل التجاري سيتي بلاص والرسم T 28730/32 الذي يتواجد به مطعم كلاس كروت والرسم عدد T 28730/32 الذي يتواجد شق منه من جهة بشارع محمد الخامس مخبزة لوفوتر والشق الخلفي تم إدماجه مع مطعم كلاس كروت وأن المالكة السابقة قامت بإحداث تغييرات بإزالة 54 مترا مربعا من سدة الرسم العقاري T 28729/32 وإحداها بالرسم العقاري T 28730/32 وإحداث سدة غير قانونية بالرسم العقاري T 28732/32 مساحتها 20 مترا مربعا استعملت كمراحيض بالنسبة للأصل التجاري المسمى سيتي بلاص المستعمل كمقهى، وأن هذه التغييرات لم يتم تقييدها بالرسوم العقارية ولم ترافقها تعديلات للرسوم الطبوغرافية للرسوم المذكورة وأنها أنجزت تصميميا عن طريق المهندس عبد الرحيم بركة أثبت ما تمت إضافته للرسم T 28726/32 وماتم خصمه من مساحته وأن هذه الوضعية حرمت المدعية من استغلال ما تملكه ملتزمة الحكم على المدعى عليه بالتخلي لها عن مساحة 54 مترا مربعا والذي يشكل جزءا لا يتجزأ من الرسم T 28729/32 الذي تملكه والإشهاد عليها بأنها تتخلى عن 20 مترا مربعا التي تم إدماجها بأصلها التجاري تحت غرامة تهديدية قدرها 1000 درهم عن كل يوم تأخير وإجراء خبرة لتحديد التعويض الشهري عن حرمانها من استغلال المساحات التي تملكها منذ 20/8/2004، وبعد جواب المدعى عليه (الطالب) يكون التغييرات سابقة على شراء المدعية التي حسب عقد البيع اطلعت على المحل وقامت بزيارته والتزمت بحيازته على الحالة التي يوجد عليها دون حق الرجوع على البائع لأي سبب كما أصدرت المحكمة التجارية حكما على المدعى عليه (الطالب) بالتخلي للمدعية على مساحة 54 م م المتعلقة بالسدة التابعة للرسم العقاري T 28728/32 ورفض باقي الطلبات بحكم استأنفته شركة أرتقيد والسيد بلازي محمد وأصدرت محكمة الإستئناف التجارية قرارا باعتبار استئناف السيد محمد بلازي وإلغاء الحكم الابتدائي فيما قضى به من رفض ضمني لطلب شركة أرتقيد بخصوص طلب تخليها عن مساحة 20 مترا مربعا التي تشغلها بأصلها التجاري والحكم من جديد على هذه الأخيرة بتخليها عن المساحة المذكورة لفائدة الطاعن وتأييده في الباقي وهو القرار المطلوب نقضه.

في شأن الوسيطتين الأولى والثانية المتخذتين من عدم الإرتكاز على أساس، انعدام التعليل، خرق الفصلين 230 و 569 من ق م م، بدعوى أن الطالب أكد في المرحلة الابتدائية وفي مقال الإستئناف على البند الصريح الوارد بعقد البيع الذي أقرت فيه المشتري المطلوبة بأنها اطلعت على المحل وقامت بزيارته والتزمت بحيازة العقار موضوع البيع على الحالة التي هو عليها دون حق للرجوع على البائع من أجل أي سبب كان وأن محكمة الإستئناف لم تتعرض لذلك بالرد لا تصريحاً ولا تلميحا ولم تجب عنه كما أنه تشبث بمقتضى مقاله الإستئنافية بمبدأ سلطان الإرادة كما أقره الفصل 230 من ق ل ع الذي اعتبر أن الإلتزامات المنشأة على وجه صحيح تقوم مقام القانون بالنسبة إلى منشئها ولا يجوز إلغاؤها إلا برضاها معا أو في الحالات المنصوص عليها في القانون وأن المطلوبة رضيت بالعقار على حالته بعد معابنته والتعرف عليه والتزمت بمقتضى عقد الشراء بعدم الرجوع على البائع. وأن الأمر يتعلق بمسألة ضمان العيوب وأن المشرع في الفصل 569 من ق ل ع نص على « لا يضمن البائع العيوب الظاهرة التي كان المشتري يعرفها أو كان يستطيع بسهولة أن يعرفها » وأن المطلوبة حسب عقد الشراء رضيت بالعقار على حالته وعلى هذا الأساس حددت شروط البيع خاصة الثمن، وأن القرار لما قضى بتأييد الحكم الابتدائي يكون قد خرق مقتضيات الفصلين 230 و 569 من ق ل ع

لكن، حيث إن موضوع الدعوى يتعلق بطلب الشركة الطلوبة بالتخلي عن مساحة 54 م م من العقار المستغل من الطالب ومحكمة الإستئناف مصدرة القرار المطعون فيه ناقشت الدعوى في هذا الإطار وعللت قرارها بأن الطاعنة اقتنت أصلها التجاري بوضع معين وهو تواجد السدة العائدة لها بمحل المستأنف عليه وارتضت هذه الوضعية وقبلتها منذ إبرام العقد؛ وأن ما أثير بشأن الضمان (الفصل 569 من ق ل ع) لم يسبق للطاعن أن تمسك به أمام محكمة الإستئناف مصدرة القرار المطعون فيه وأن إثارته لأول مرة أمام المجلس الأعلى غير مقبولة، فناء القرار غير خارق للمقتضيات المحتج بها فكان ما بالوسيلتين غير جدير بالإعتبار عدا ما أثير لأول مرة فهو غير مقبول./.

لهذه الأسباب
قضى المجلس الأعلى برفض الطلب وبتحميل الطالب الصائر.